

# Riktlinjer för kommunala markanvisningar

Framtagen av: Mark- och exploateringsavdelningen

Antagen av kommunfullmäktige: 2017-04-12 § 54



LILLA EDETS  
KOMMUN



## Innehåll

Riktlinjer för kommunala markanvisningar .....	3
Lag om riktlinjer för kommunala markanvisningar .....	3
Syfte .....	3
Handläggningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisning.....	4
Intresseanmälan för markanvisning.....	4
Markanvisning.....	5
Vägledande vid markanvisning .....	5
Beslut om markanvisning .....	6
Markanvisningsavtal .....	6
Genomförandeavtal .....	6
Köpeavtal.....	6
Utgångspunkter för markanvisningsavtal och genomförandeavtal .....	7
Principer för markprissättning.....	8



## Riktlinjer för kommunala markanvisningar

Kommunfullmäktige är kommunens övergripande mark- och bostadspolitiska organ. På kommunfullmäktiges uppdrag ska kommunstyrelsen bland annat leda och samordna översiktlig planering av mark och vatten, detaljplanering samt mark- och bostadspolitiken. Kommunstyrelsen ska upprätthålla en god markberedskap samt se till att bostadsförsörjningen och samhällsbyggandet främjas genom att ta de initiativ som erfordras vad avser mark till bostäder och näringslivsetableringar.

Markanvisning är, enligt 1 § Lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar, en överenskommelse mellan en kommun och en byggherre som ger byggherren ensamrätt att under en begränsad tid och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse eller upplåtelse av kommunen ägt område för byggnation.

## Lag om riktlinjer för kommunala markanvisningar

Enligt Lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar ska en kommun anta riktlinjer för markanvisningar. Kommunens riktlinjer för markanvisningar ska innehålla:

- kommunens utgångspunkter och mål för överlåtelser eller upplåtelser av markområden för bebyggande
- handlägningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisningar
- principer för markprissättning

Lagen definierar inte *hur* arbetet med markanvisning ska gå till. Kommunen får själv forma sina processer så länge de beskrivs i fastslagna riktlinjer. Markanvisning förutsätter att marken inledningsvis ägs av kommunen. Mark som ägs av ett kommunalt bolag omfattas inte av denna definition.

## Syfte

Syftet med riktlinjerna är att tydliggöra hur kommunen arbetar med markanvisningar i enlighet med Lag (2014:899) om riktlinjer för kommunala markanvisningar.

Situationen som kravet på riktlinjer omfattar är då en exploatör vänder sig till kommunen och önskar förvärva mark för ett eget projekt och där kommunen, utan konkurrensutsättning, behandlar den inkomna frågeställningen för att ge svar på om kommunen vill göra en markanvisning och senare gå vidare med en markförsäljning eller markupplåtelse.



## Handläggningsrutiner och grundläggande villkor för markanvisning

Handläggningsrutinerna beskriver hur kommunen formellt handlägger en inkommen intresseanmälan, bedömningskriterier vid utvärdering av inkommen intresseanmälan och vem som fattar beslut om markanvisning

För att få uppföra ny bebyggelse krävs oftast att en detaljplan finns över området vilken reglerar vad och hur mycket som får byggas. En markanvisning kan vara kopplad till genomförandet av en detaljplan enligt plan- och bygglagen (PBL). Markanvisning används inte bara vid bostadsbyggande utan även vid planläggning för annan byggnation.

### Intresseanmälan för markanvisning

Om en exploatör vill uppföra ny bebyggelse på kommunal mark ska en skriftlig intresseanmälan skickas in till kommunen. Till intresseanmälan ska bifogas en översiktlig redogörelse av det huvudsakliga ändamålet för projektet såsom bostadstyper och upplåtelseform, byggnadsvolymer och utformning. Till anmälan ska även en situationsplan och principskiss bifogas. Beroende på projektets storlek och utformning varierar kravet på detaljer i ansökan.

När intresseanmälan inkommit handlägger mark- och exploateringsavdelningen ärendet. Avdelningen gör en översiktlig bedömning av hur väl projektet stämmer överens med de förutsättningar och intentioner som råder inom och omkring området intresseanmälan avser samt projektets genomförbarhet. Bedömningen tar hänsyn till dokumenten:

- Vision 2020
- Översiktsplan
- Omkringliggande planer
- Övriga planer och program
- Bostadsförsörjningsprogram

Utöver nämnda dokument kan även ytterligare rapporter vara aktuella för att utvärdera förutsättningarna.



## Markanvisning

Markanvisning för ett område kan ske genom direktanvisning, anbudsförfarande eller markanvisningstävling.

Direktanvisning innebär att marken anvisas exploatören direkt utan anbudsförfarande eller markanvisningstävling när exploatören har ansökt om markanvisning.

Anbudsförfarande innebär att flera exploatörer får lämna in förslag på hur de vill bebygga ett särskilt område utifrån ett antal av kommunen givna villkor.

Markanvisningstävling innebär att exploatörer erbjuds lämna förslag på hur ett område kan exploateras med utgångspunkt för de förutsättningar kommunen ger. Förfarandet används främst vid särskilda projekt som starkt påverkar stadsbilden eller som på annat sätt är speciella. Ett tävlingsförfarande liknar ett anbudsförfarande, men kommunen kräver här mer omfattande och detaljrika förslag på utformning av bebyggelse och andra aspekter från exploatörerna, vilket kan ge större möjligheter till unik och annorlunda bebyggelse.

Lilla Edets kommun tillämpar vanligtvis direktanvisning av mark.

## Vägledande vid markanvisning

Vid anvisning av mark för bostadsbebyggelse ska följande vara vägledande:

- **Varierad upplåtelseform**

Varierad upplåtelseform av boende ska eftersträvas. Varje ort ska kunna utvecklas och erbjuda ett varierat utbud av bostäder. Olika boendegrupperns önskemål och behov beträffande storlek, upplåtelseform, sociala kontakter och boendeservice ska kunna tillgodoses. Även trygghetsaspekter ska beaktas.

- **Miljö**

En långsiktig kvalitets- och miljöprofil ska eftersträvas. Byggproduktionen planeras för miljöanpassat genomförande, byggnadens drift är energi- och resurseffektiv som till exempel passivhus, emissioner från byggnaden har minimal miljöpåverkan, byggnaden påverkar inte omgivningen negativt och en god inomhusmiljö skapas.

- **Tillgänglighet**

Vid all bostadsproduktion ska god tillgänglighet eftersträvas så att andelen bostäder med hög tillgänglighet ökar. Vid markanvisning ska därför kraven på åtgärder för att åstadkomma god tillgänglighet tillgodoses.



- **Konkurrens och mångfald på marknaden**

Kommunen ska verka för att främja goda konkurrensförhållanden för att skapa förutsättningar för variationsrika bostäder till rimliga boendekostnader. Fler företag, både stora och små, ska ges möjlighet att etablera sig och kommunen ska sträva efter att få in fler intressenter inom samma område. Hänsyn ska tas till exploatörens ekonomiska stabilitet och intresse av långsiktigt fortbestånd av bebyggelsen med avsedd upplåtelseform samt tidigare genomförda projekt.

### **Beslut om markanvisning**

Efter att en komplett intresseanmälan för markanvisning inkommit fattar kommunstyrelsen beslut om markanvisning. Beslutet fattas senast inom fyra (4) månader.

### **Markanvisningsavtal**

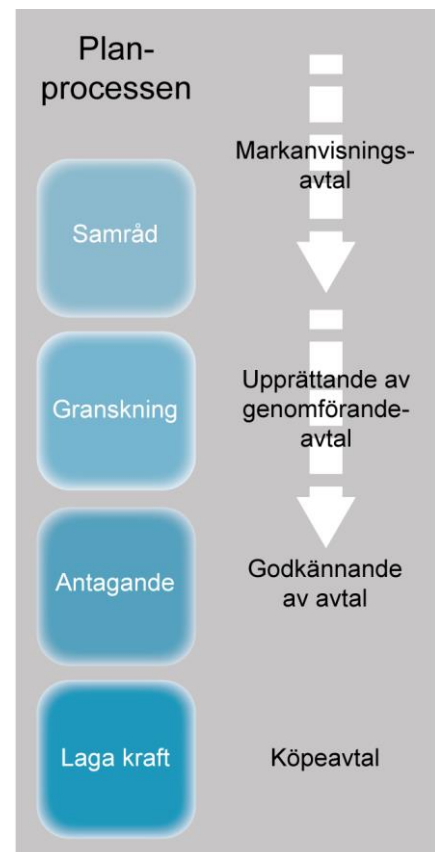
Kan området direktanvisas ska ett markanvisningsavtal tecknas mellan kommunen och exploatören. Avtalet ger exploatören ensamrätt att under en viss tidsperiod och under givna villkor förhandla med kommunen om överlåtelse av mark för byggnation.

### **Genomförandeavtal**

Processen för upprättande av genomförandeavtal pågår parallellt med planprocessen och ett genomförandeavtal ska tecknas innan detaljplanen antas. Genomförandeavtalet ska bland annat innehålla förutsättningar för marköverlåtelse med tillhörande markpris, krav på byggnaders utformning och placering och tidskrav när byggnation senast ska vara påbörjad och slutförd.

### **Köpeavtal**

När detaljplanen är antagen och har vunnit laga kraft ska ett köpeavtal tecknas där marken slutligen överläts till exploatören. Till grund för köpeavtalet ligger genomförandeavtalet.



Figur 1. Process för markanvisningsavtal



### Utgångspunkter för markanvisningsavtal och genomförandeavtal

Markanvisningsavtal och genomförandeavtal reglerar överenskommelser mellan kommunen och exploitören. Beroende på i vilket skede av processen som avtalen tecknas, till exempel kan avtal tecknas tidigt i planprocessen eller när antagen detaljplan finns, innehåller avtalen olika delar. Utgångspunkter för avtalen är följande:

- Markanvisning tidsbegränsas till högst två (2) år. Om marköverlåtelseavtal inte kan träffas inom denna tid är kommunen fri att anvisa marken till annan exploitör.
- Kommunen har rätt att återta en markanvisning om byggnationen inte påbörjats senast tio (10) månader efter det att infrastrukturen är utbyggd eller om det är uppenbart att exploitören inte förmår eller avser att genomföra projektet i den takt och på det sätt som avsågs vid markanvisningen. Förlängning kan medges om förseningen beror på omständigheter som exploitören inte råder över.
- Återtagen markanvisning ger inte rätt till ersättning.
- Markanvisning får inte överlåtas utan kommunens skriftliga godkännande. Detta gäller även överlåtelse till närstående bolag.
- Kommunen kan bestämma om upplåtelseform såsom ägande-, bostads- eller hyresrätt och ska kunna villkora att exploitören upplåter specialbostäder, lokaler för barn- och äldreomsorg samt andra kategoribostäder. Detta ska kunna ske antingen genom den avsedda nyproduktionen eller i exploitörens övriga befintliga bostadsbestånd.
- Exploitören står för sina egna kostnader i projektet och all ekonomisk risk i samband med detaljplanearbetet. Projektering i detaljplanearbetet ska ske i samråd med kommunen.
- Projekt som avbryts till följd av beslut under planprocessen ger inte rätt till ersättning eller ny markanvisning.
- Kommun kan inte garantera byggrätter vid markanvisning, om inte lagakraftvunnen detaljplan redan finns då markanvisningsavtalet tecknas.
- Exploitören ska satsa resurser och kostnader för medverkan i planarbetet.
- Exploitören bekostar anslutningsavgifter till vatten och avlopp, el, tele, bredband med mera enligt gällande taxa samt all utbyggnad inom kvartersmark. Eventuell flytt av ledningar bekostar exploitören.
- Exploitören ska tillse att gemensamt hämtställe för bostädernas avfall ordnas.
- Utöver köpeskillingen ska exploitören bidra till utsmyckning inom området.



LILLA EDETS  
KOMMUN

Kommunledningsförvaltningen  
Mark- och exploateringsavdelningen  
Riktlinjer för kommunala markanvisningar

## **Principer för markprissättning**

Lilla Edets kommun använder marknadsvärdeprincipen vid prissättning av mark. I tomtpriset ingår kostnad för marken, kostnader för framtagande av detaljplanen, kostnaden för utbyggnad av allmän plats med mera. Utöver detta tillkommer anslutningsavgifter enligt taxa beslutad av kommunfullmäktige.

Vid anbuds- eller tävlingsförfarande kommer kommunen att använda ett öppet anbuds-förfarande. Det mest fördelaktiga anbudet väljs baserat på de förutsättningar och villkor som är satta för respektive område för varje enskilt anbuds- eller tävlingsförfarande. För varje område finns ett acceptpris för marken för att markanvisningen ska genomföras. Kommunen kan använda en auktoriserad värderingsman för att göra en bedömning av marknadsvärdet.